PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Thunder Bay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

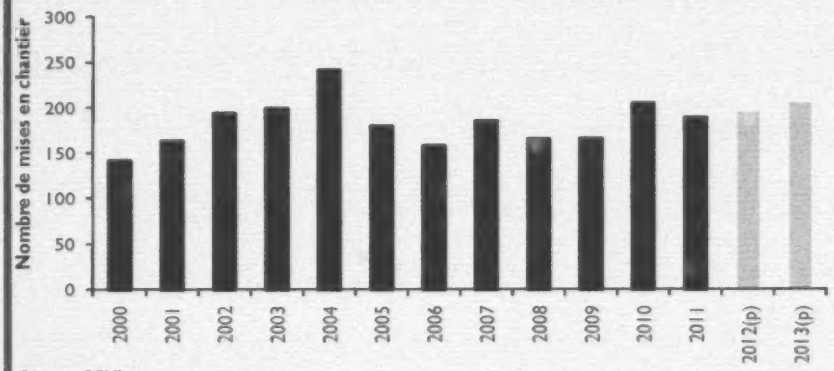
Date de diffusion : printemps 2012

Coup d'œil sur le marché

- L'offre limitera l'achat d'habitations; les ventes diminueront de 1 % cette année et n'augmenteront que modestement en 2013. Le marché restera nettement favorable aux vendeurs en 2012, la demande dépassant l'offre. Thunder Bay verra une hausse du prix de revente moyen de 9 % en 2012 et de 7 % l'an prochain.
- Les mises en chantier de maisons individuelles s'accroîtront de 3,7 % cette année, puis de 5,1 % en 2013, car la demande de logements existants débordera sur le marché du neuf. La construction d'appartements ne pourra pas suivre le rythme inhabituellement élevé qu'a connu l'activité en 2011. Il s'ensuivra une chute de 5 % du total des habitations mises en chantier en 2012 et un repli de 8 % en 2013.

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient augmenter à Thunder Bay



Source : SCHL

* Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

Table des matières

1 Coup d'œil sur le marché
2 Marché de la revente
2 Marché du neuf
3 Perspectives économiques
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- L'activité minière et l'industrie du savoir en plein développement commencent à montrer leur importance économique par le nombre croissant d'emplois qu'elles créent. On s'attend à ce que le solde migratoire continue d'être positif pendant la période visée par les prévisions.

Marché de la revente

Le marché restera favorable aux vendeurs

L'accroissement de l'emploi et une demande, jusqu'à un certain point, refoulée garderont le marché de la revente tendu cette année à Thunder Bay. Cela n'empêchera pas les ventes de reculer de près de 1 % en 2012, car l'offre se laissera distancer par la demande. Escomptez une croissance des ventes de 2,2 % en 2013, car des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et des accédants à la propriété ne manqueront pas d'acheter certaines unités d'ensembles à plus forte densité qui seront offertes sur le marché. À Thunder Bay, l'écart entre le revenu réel[1] et celui que requiert l'achat d'une habitation de prix moyen est le plus large de toutes les RMR ontariennes, ce qui donne à penser que le marché de l'agglomération demeure le moins cher de la province, malgré la hausse des prix qu'on y observe.

La croissance de l'emploi agira comme un catalyseur favorisant la demande de logements cette année et en 2013. L'expansion que connaîtra l'emploi dans le secteur de la production des biens, qui génère de bons revenus, est de bon augure pour le marché de l'habitation de la RMR. Enfin, même si le départ à la retraite des baby-boomers les plus âgés aura des répercussions sur le marché du travail, l'accroissement de l'emploi pour le groupe des 25-44 ans stimulera l'achat de logements.

La hausse des prix devrait inciter plus de propriétaires à mettre leur habitation en vente cette année et l'an prochain, mais cela ne suffira pas à émousser la demande actuelle. Les nouvelles copropriétés arrivant sur le marché épongeront une partie de la demande de logements pour propriétaire-occupant et pour fin d'investissement, puisque des investisseurs pourront choisir ce type de logements susceptibles d'être loués, l'offre d'unités locatives neuves

Figure 2

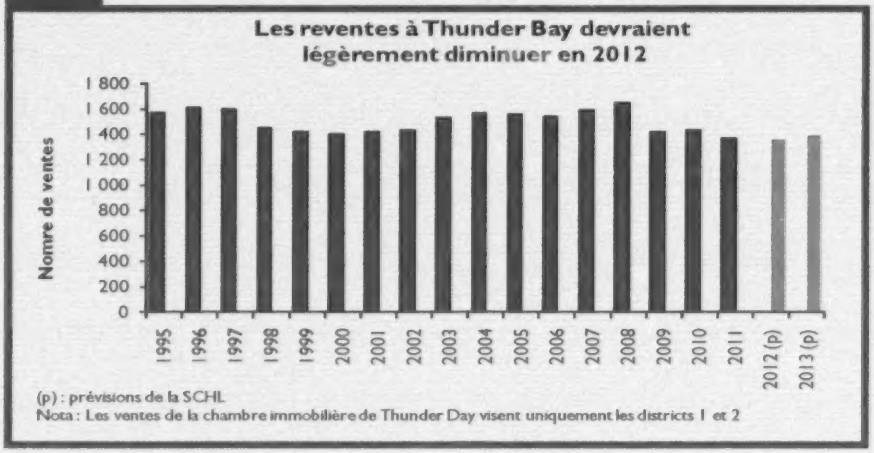
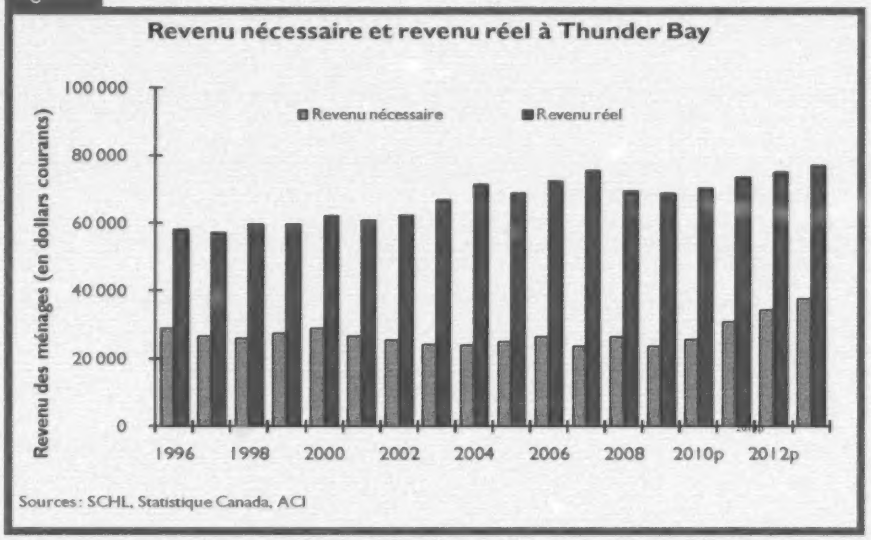


Figure 3



[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

étant rare. Le marché de Thunder Bay est connu depuis longtemps pour compter un pourcentage de maisons individuelles supérieur à la moyenne. En vieillissant, ces propriétaires-occupants sont peu enclins à vendre leur demeure, même lorsque leurs enfants grandissent et quittent le foyer parental. Ce phénomène continuera de limiter l'accroissement des inscriptions, et la pénurie de logements sur le marché de l'existant fera encore monter les prix. On s'attend à une hausse de 9 % en 2012, suivie d'une augmentation de 7 % en 2013.

Marché du neuf

Les mises en chantier de maisons individuelles dépasseront la moyenne sur dix ans

Le nombre de logements individuels commencés en 2011 a égalé la moyenne sur dix ans, soit 188, mais c'est le total des unités commencées dans les ensembles à plus forte densité qui a été exceptionnel : les 166 jumelés, maisons en rangée et appartements de l'an dernier ont dépassé de 60 la moyenne sur 30 ans des mises en chantier de ce segment. La SCHL s'attend à ce que le nombre des maisons individuelles commencées en 2012 monte à 195 et qu'il s'élève encore l'an prochain. Une autre année au-dessus de la moyenne dans le segment des collectifs portera à 355 le total des logements mis en chantier en 2012.

Les appartements en copropriété occuperont une position dominante dans les ensembles d'habitations à plus forte densité cette année et l'an prochain. C'est la demande refoulée de logements pour propriétaire-occupant qui met ce segment du marché à l'avant-scène. Les ensembles qui verront le jour cette année offriront chacun quelque chose de différent aux consommateurs attirés par le style de vie qui caractérise les copropriétés. Toutefois, le marché du neuf ne réussira que partiellement à combler la demande insatisfaite par le marché de l'existant, et ce, pour plusieurs raisons, notamment : accroissement des coûts de construction, disponibilité de terrains entièrement aménagés et relative petitesse du secteur de la construction résidentielle, qui suffit déjà à peine à la tâche.

La construction sans commande préalable demeure absente du marché de Thunder Bay. Pour le premier trimestre de 2012, le nombre moyen de logements récemment achevés mais inoccupés est de 5, comparativement à 3 l'an dernier. Ce chiffre est loin de causer des inquiétudes, et on ne s'attend à aucune variation marquée de cet indicateur.

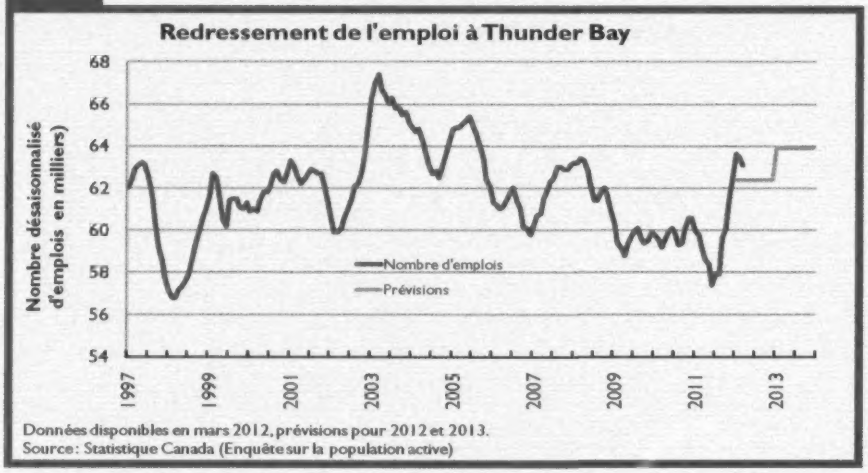
Si l'on se base sur une période de six mois, le prix moyen des unités achevées et occupées a gagné près de 6 % en glissement annuel et dépasse 330 000 $. Or on estime qu'en 1998 et 1999, les logements neufs se vendaient en moyenne 171 000 $. En 2012, leur prix devrait grimper de 6 % et monter encore de 4 % en 2013. L'ascension marquée des prix de revente ainsi que la hausse du prix des terrains et des matériaux de construction encourageront les constructeurs à vendre leurs habitations plus cher.

Perspectives économiques

La croissance de l'emploi fait un bond à Thunder Bay

Bien que la détérioration de l'industrie forestière ait nui à la ville pendant la majeure partie de la dernière décennie, Thunder Bay a fait peau neuve en diversifiant son assise économique. Son secteur de production de biens continuera de s'améliorer grâce surtout aux mines et à l'activité du fabricant local de wagons de chemin de

Figure 4



Données disponibles en mars 2012, prévisions pour 2012 et 2013.
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

fer. L'exploration et l'exploitation minières, de même que les emplois engendrés par la recherche médicale, joueront un rôle grandissant dans l'économie de la RMR.

Une inquiétude plane toutefois sur l'activité économique de Thunder Bay : sera-t-elle affectée par les compressions budgétaires, vu la place importante qu'y tient la fonction publique? Les récents budgets provincial et fédéral contiennent des réductions de dépenses qui auront une incidence sur le nombre de fonctionnaires travaillant à Thunder Bay. On ne sait pas encore combien de postes seront touchés.

On observe présentement une plus forte croissance du revenu liée à l'accroissement constant de l'activité minière, de la recherche médicale et des emplois engendrés par l'industrie du savoir, ainsi qu'une tension générale du marché du travail mise en évidence par la baisse du taux de chômage. La rémunération hebdomadaire moyenne devrait progresser de 2,1 % cette année, puis de 2,7 % en 2013.

Thunder Bay et le Nord-Ouest ontarien : un foyer d'activité minière

Vraisemblablement, les mines entrant en exploitation à Greenstone, Marathon et Rainy River seront bénéfiques pour Thunder Bay, sans parler du développement minier de la région du Ring of Fire, à 350 kilomètres au nord de Nakina dans le Nord-Ouest de la province. Par contre, la valeur des actions des petites sociétés d'exploration est actuellement en baisse, une situation qui dure depuis six à douze mois. Cela pourrait nuire aux activités de prospection en 2012. Parmi les avantages dont jouit Thunder Bay figure son aéroport international qui met la RMR à proximité de Vancouver, où se trouvent les sièges sociaux des petites sociétés minières, de Toronto et de l'Europe.

Légère diminution de la population de Thunder Bay

Depuis 1971, la population de Thunder Bay oscille entre 115 000 et 125 000 habitants. En 2011, elle enregistrait un léger recul de 1,1 % par rapport à 2006. Comme on s'attend à une croissance de l'emploi et que le bilan migratoire s'améliore déjà, on prévoit à nouveau une hausse de l'immigration cette année et l'an prochain, engendrée par l'afflux constant de migrants intraprovinciaux et internationaux.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Résumé des prévisions RMR de Thunder Bay Printemps 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 421	1 434	1 373	1 360	-0,9	1 390	2,2
Nouvelles inscriptions MLS®	1 987	1 831	1 677	1 750	4,4	1 850	5,7
Prix MLS® moyen ($)	145 074	155 060	168 672	184 000	9,1	197 000	7,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	166	204	188	195	3,7	205	5,1
Logements collectifs	14	18	186	160	-14,0	120	-25,0
Jumelés	6	10	8	10	25,0	10	0,0
Maisons en rangée	4	4	12	16	33,3	10	-37,5
Appartements	4	4	166	184	10,8	170	-7,6
Tous types de logement confondus	180	222	374	355	-5,1	325	-8,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	270 513	319 582	324 604	344 081	6,0	357 844	4,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	274 900	309 900	312 000	324 480	4,0	332 592	2,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	0,7	-0,5	0,1	0,9	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,3	2,2	1,7	2	-0,2	1,3	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	742	763	772	793	2,7	815	2,8
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	59 600	59 800	59 500	62 400	4,9	63 900	2,4
Croissance de l'emploi (%)	-4,2	0,3	-0,5	4,9	-	2,4	-
Taux de chômage (%)	8,3	6,6	6,9	6,4	-	6,3	-
Migration nette	137	454	451	300	-33,5	350	16,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

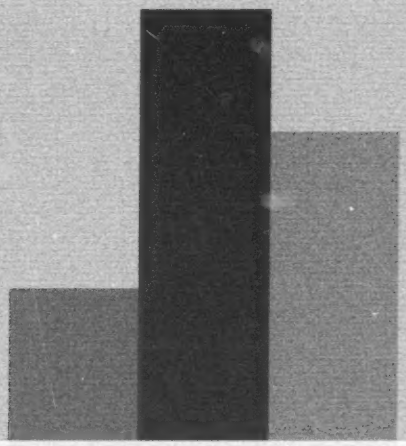
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

65722_2012_B01